Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 29 april 2016

Bij brief d.d. 13 april 2016 vraagt de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst mij om een reactie op een brief van mevrouw M. B. te B. inzake de regels voor passend (ver)huren vanuit de overheid. Mw. B. geeft in haar brief aan dat zij heeft vernomen dat er per 1 januari 2016 regels gelden voor woningcorporaties over het passend verhuren van sociale huurwoningen. In dat kader heeft mw. B. van de woningcorporatie Eemland Wonen te horen gekregen dat zij, gezien de omvang van haar huishouden (drie personen) en het inkomen van dit huishouden (onder maximale inkomensgrens van de huurtoeslag), een woning met een huurprijs van maximaal € 628,76 mag huren. Blijkens de proefberekeningsmodule op de website van de Belastingdienst Toeslagen kan zij met datzelfde inkomen echter huurtoeslag krijgen voor een woning met een huurprijs van maximaal € 710,68. Zij vraagt zich af waarom ze niet in aanmerking kan komen voor een woning met een huur boven de € 628,76.

Zoals de Belastingdienst Toeslagen terecht aan mw. B. heeft gemeld, is de maximale huurprijs waarvoor een huishouden recht kan hebben op huurtoeslag op grond van de Wet op de huurtoeslag € 710,68. Dat de woningcorporatie heeft gesteld dat mw. B. alleen in aanmerking kan komen voor een woning met een huurprijs tot en met € 628,76, heeft te maken met de (her[1])invoering van de zogeheten passendheidsnorm, als onderdeel van de vorig jaar herziene Woningwet. Op grond van deze passendheidsnorm moeten woningcorporaties vanaf 1 januari 2016 aan ten minste 95% van de huurders met inkomen dat valt binnen de inkomensgrenzen van de huurtoeslag, een woning toewijzen met een kale huurprijs die niet hoger is dan de aftoppingsgrens in de huurtoeslag. Deze aftoppingsgrens is momenteel € 586,68 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 628,76 voor huishoudens van drie of meer personen.

De achtergrond van deze maatregel is de ontwikkeling in de afgelopen jaren, dat huishoudens met huurtoeslag steeds vaker woningen kregen toegewezen met een huurprijs boven de aftoppingsgrens, terwijl het in de huurtoeslag (en voorheen de huursubsidie) altijd de bedoeling is geweest dat dergelijke duurdere huurwoningen, met een huurprijs tussen de aftoppingsgrens en de maximale huurgrens, alleen bij hoge uitzondering aan huurders met huurtoeslag zouden worden toegewezen. Deze duurdere huurwoningen zijn namelijk, ook met huurtoeslag, niet goed betaalbaar voor mensen met een laag inkomen. Dit geldt te meer omdat het deel van de huur dat boven de aftoppingsgrens uitkomt vaak maar voor een klein deel (40% voor ouderen een eenpersoonshuishoudens) of helemaal niet (voor meerpersoons niet-ouderenhuishoudens) wordt vergoed door huurtoeslag. Daarnaast leiden de te dure woningtoewijzingen tot een steeds sterkere groei van de huurtoeslaguitgaven.

Met de herinvoering van de passendheidsnorm wordt dus beoogd dat woningcorporaties huishoudens met lage inkomens weer bij uitstek gaan huisvesten in de betaalbare woningvoorraad. Waar nodig kunnen de

[1] Vroeger kende de Wet op de huurtoeslag zelf een vergelijkbare passendheidtoets, die echter in verband met uitvoeringsproblemen bij de Belastingdienst in 2009 is afgeschaft.

gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties prestatieafspraken maken over het aantal daarvoor benodigde, betaalbare woningen en over de wijze waarop daarin voorzien kan worden.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok